

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Inhalt	IX
A. Einführung	1
I. Historischer und wirtschaftlicher Hintergrund des Bauträgervertrags	1
II. Entwicklung der Rechtslage zum Bauträgervertrag	6
III. Die Reform des Bauvertragsrechts	16
IV. Gang der vorliegenden Untersuchung	25
B. Anwendungsbereich des Bauträgervertrags; Vertragsgegenstand	29
I. Der Begriff des Bauträgervertrags	29
II. Die rechtliche Einordnung des Bauträgervertrags	30
III. Sachlicher Anwendungsbereich	32
IV. Persönlicher Anwendungsbereich	34
V. Sonderrolle des Wohnungseigentums	35
VI. Abgrenzung zum Kaufvertrag; Nachzüglerfälle	38
VII. Besonderheiten der Altbausanierung	46
VIII. Fazit: Änderungen durch die Einführung des § 650u BGB	49
C. Vertragsschluss und Beurkundung	51
I. Die Beurkundungspflicht gemäß § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB und ihre Grenzen	51
II. Die Beurkundungspflicht bei nachträglichen Änderungen und Sonderwünschen	56
III. Die Zulässigkeit von Annahmefristen	60
IV. Fazit: Vertragsschluss und Beurkundung im Licht des § 650u BGB	69
D. Die Baubeschreibung gemäß §§ 650j und 650k Abs. 2, 3 BGB	71
I. Anwendbarkeit der §§ 650j und 650k Abs. 2, 3 BGB	72
II. Inhaltliche Anforderungen an die Baubeschreibung	72
III. Anforderungen hinsichtlich der Art der Darstellung	74
IV. Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauwerks	77
V. Rechtsfolgen einer unzureichenden Baubeschreibung	78
VI. Das Verhältnis der vorvertraglichen Baubeschreibung zur notariellen Beurkundung	87
VII. Fazit: Auswirkungen der Reform des Bauvertragsrechts auf den Bauträgervertrag	92
E. Die vertraglichen Leistungspflichten	93
I. Die Eigentums- und Besitzverschaffungspflicht des Bauträgers	93
II. Die Bauverpflichtung	107

Inhaltsübersicht

III.	Der Vergütungsanspruch des Bauträgers	120
IV.	Die Verpflichtung des Erwerbers zur Abnahme der Bauleistung	129
F.	Abschlagszahlungen gemäß § 650v BGB	163
I.	Die Makler- und Bauträgerverordnung	163
II.	Abschlagszahlungen in Abhängigkeit vom Baufortschritt (§ 3 Abs. 1 und 2 MaBV)	165
III.	Die Sicherung der Abschlagszahlungen durch Bürgschaft gemäß § 7 MaBV . .	185
IV.	Die Rechtsfolgen gegen die §§ 3 und 7 MaBV verstoßender Abschlagszahlungsvereinbarungen	200
V.	Die Vertragserfüllungssicherheit gemäß § 650m Abs. 2 und 3 BGB	207
VI.	Fazit: Auswirkungen der Reform des Bauvertragsrechts auf Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen	210
G.	Abschließende Zusammenfassung	213
I.	Anwendungsbereich des Bauträgervertrags gemäß § 650u Abs. 1 Satz 1 BGB . .	213
II.	Vertragsschluss und Beurkundung	214
III.	Vorvertragliche Informationspflichten	215
IV.	Die vertraglichen Leistungspflichten	215
V.	Die Abnahme der Bauleistung	217
VI.	Abschlagszahlungen	218
	Abkürzungen	219
	Literatur	223
	Sachregister	271

Inhalt

Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
A. Einführung	1
<i>I. Historischer und wirtschaftlicher Hintergrund des Bauträgervertrags</i>	1
1. Die Anfänge des Bauträgervertrags	1
2. Die Entwicklung des Bauträgervertrags in der Nachkriegszeit	2
3. Die Entwicklung seit den 1970er-Jahren	5
<i>II. Entwicklung der Rechtslage zum Bauträgervertrag</i>	6
1. Der fehlende Schutz des Erwerbers	7
2. Die Makler- und Bauträgerverordnung	8
3. Das AGB-Gesetz und die Hausbauverordnung	10
4. Die Neufassung des § 632a BGB durch das Forderungssicherungsgesetz	14
5. Die Reformen des Wohnungseigentumsgesetzes	15
<i>III. Die Reform des Bauvertragsrechts</i>	16
1. Das Bedürfnis für eine Reform des Bauvertragsrechts	16
2. Die Neugliederung des Werkvertragsrechts	18
3. Das geänderte Werkvertragsrecht im Überblick	20
a) Allgemeine Vorschriften (§§ 631 bis 650 BGB)	20
b) Der Bauvertrag (§§ 650a bis 650h BGB)	20
c) Der Verbraucherbauvertrag (§§ 650i bis 650n BGB)	21
d) Der Architekten- und Ingenieurvertrag (§§ 650p bis 650t BGB)	24
e) Der Bauträgervertrag (§§ 650u und 650v BGB)	24
<i>IV. Gang der vorliegenden Untersuchung</i>	25
B. Anwendungsbereich des Bauträgervertrags; Vertragsgegenstand	29
<i>I. Der Begriff des Bauträgervertrags</i>	29
<i>II. Die rechtliche Einordnung des Bauträgervertrags</i>	30
<i>III. Sachlicher Anwendungsbereich</i>	32
1. Errichtung oder Umbau	32
2. Haus oder vergleichbares Bauwerk	33
<i>IV. Persönlicher Anwendungsbereich</i>	34
<i>V. Sonderrolle des Wohnungseigentums</i>	35
1. Allgemeines	35
2. Die Bedeutung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	35
3. Sondernutzungsrechte	37

<i>VI. Abgrenzung zum Kaufvertrag; Nachzüglerfälle</i>	38
1. Rechtslage vor der Schuldrechtsmodernisierung	38
2. Auswirkungen der Schuldrechtsmodernisierung	39
3. Neubewertung aufgrund der Einführung des § 650u BGB	42
4. Zeitliche Grenzen des Nachzüglererwerbs	43
5. Konsequenzen für die Vertragsgestaltung	45
<i>VII. Besonderheiten der Altbausanierung</i>	46
1. Allgemeines	46
2. Die Totalsanierung eines Altbaus	46
3. Schönheitsreparaturen und kleinere Renovierungsarbeiten	47
4. Die Altbausanierung im Rahmen des § 650u BGB	48
<i>VIII. Fazit: Änderungen durch die Einführung des § 650u BGB</i>	49
C. Vertragsschluss und Beurkundung	51
<i>I. Die Beurkundungspflicht gemäß § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB und ihre Grenzen</i>	51
1. Der Umfang der Beurkundungspflicht bei zusammengesetzten Verträgen	51
2. Die Beurkundungsbedürftigkeit von Bauträgerverträgen	53
3. Beurkundung der Bauleistungspflichten in Nachzüglerfällen	54
<i>II. Die Beurkundungspflicht bei nachträglichen Änderungen und Sonderwünschen</i>	56
1. Änderungen zur Beseitigung von Abwicklungsschwierigkeiten	56
2. Änderungen nach der Auflassung	57
<i>III. Die Zulässigkeit von Annahmefristen</i>	60
1. AGB-rechtliche Inhaltskontrolle von Annahmefristen	61
2. Unangemessene Benachteiligung durch langfristige Bindung an das Angebot	62
3. Schutzwürdige Interessen des Bauträgers an vier Wochen übersteigenden Bindungsfristen	63
4. Die Zulässigkeit von Fortgeltungsklauseln	65
5. Rechtsfolgen einer unangemessen langen Annahmefrist	66
6. Bewertung der Rechtsprechung zu Bindungsfristen und Fortgeltungsklauseln	68
<i>IV. Fazit: Vertragsschluss und Beurkundung im Licht des § 650u BGB</i>	69
D. Die Baubeschreibung gemäß §§ 650j und 650k Abs. 2, 3 BGB	71
<i>I. Anwendbarkeit der §§ 650j und 650k Abs. 2, 3 BGB</i>	72
<i>II. Inhaltliche Anforderungen an die Baubeschreibung</i>	72
<i>III. Anforderungen hinsichtlich der Art der Darstellung</i>	74
1. Textform	74
2. Darstellung in klarer Weise	75
3. Verhältnis zum Transparenzgebot (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB)	75

IV.	<i>Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauwerks</i>	77
V.	<i>Rechtsfolgen einer unzureichenden Baubeschreibung</i>	78
1.	Erfüllungsanspruch des Erwerbers?	79
2.	Auslegung einer unklaren oder unvollständigen Baubeschreibung	80
3.	Auslegung bei gänzlich fehlender Baubeschreibung	82
4.	Zweifel bei der Auslegung (§ 650k Abs. 2 Satz 2 BGB)	82
5.	Fehlende Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung	83
6.	Schadensersatzansprüche des Erwerbers	84
VI.	<i>Das Verhältnis der vorvertraglichen Baubeschreibung zur notariellen Beurkundung</i>	87
1.	Angaben zum Fertigstellungszeitpunkt in der Baubeschreibung (§ 650k Abs. 3 Satz 2 BGB)	87
2.	Die Auslegung unvollständiger Baubeschreibungen (§ 650k Abs. 2 BGB) und die Andeutungstheorie	88
3.	Die Bedeutung von vorvertraglichen Erklärungen in Werbeaussagen und Prospekten	90
VII.	<i>Fazit: Auswirkungen der Reform des Bauvertragsrechts auf den Bauträgervertrag</i>	92
E.	Die vertraglichen Leistungspflichten	93
I.	<i>Die Eigentums- und Besitzverschaffungspflicht des Bauträgers</i>	93
1.	Allgemeines	93
2.	Fälligkeit des Eigentumsverschaffungsanspruchs	94
3.	Anspruch auf Eigentumsverschaffung bei Steckenbleiben des Baus	97
4.	Der Anspruch auf Besitzverschaffung	102
5.	Die Haftung des Bauträgers für Mängel des Grundstücks	106
6.	Fazit: Auswirkungen der Reform des Bauvertragsrechts auf die Pflicht zur Verschaffung von Eigentum und Besitz	106
II.	<i>Die Bauverpflichtung</i>	107
1.	Sachmängel der Bauleistung	107
2.	Planungsleistungen im Rahmen des Bauträgervertrags	110
3.	Die Herausgabe von Planungs- und Bauunterlagen	113
a)	Rechtslage vor der Reform des Bauvertragsrechts	113
b)	Die Pflicht zur Erstellung und Herausgabe von Planungsunterlagen gemäß § 650n Abs. 1BGB	115
c)	Die Pflicht zur Herausgabe von Unterlagen mit Fertigstellung des Werks gemäß § 650n Abs. 2 BGB	116
d)	Die Herausgabe von Unterlagen zur Vorlage bei Dritten gemäß § 650n Abs. 3 BGB	117
e)	Die Herausgabe von technischen Plänen auf der Grundlage des § 650n BGB	118
4.	Fazit: Auswirkungen der Reform des Bauvertragsrechts auf die Bauverpflichtung	120
III.	<i>Der Vergütungsanspruch des Bauträgers</i>	120
1.	Die Vergütung als Pauschalpreis	121

2.	Fälligkeit der Vergütung; Schlussrechnung gemäß § 650g Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BGB	123
3.	Verjährung des Vergütungsanspruchs	125
4.	Fazit: Auswirkungen der Reform des Bauvertragsrechts auf den Vergütungsanspruch des Bauträgers	129
IV.	<i>Die Verpflichtung des Erwerbers zur Abnahme der Bauleistung</i>	129
1.	Allgemeines zur Abnahme im Werkvertragsrecht	131
2.	Die Abnahmefiktion gemäß § 640 Abs. 2 BGB	133
3.	Die Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme gemäß § 650g Abs. 1 bis 3 BGB	136
4.	Praktische Auswirkungen der Neuregelungen zur Abnahme auf den Bauträgervertrag	139
5.	Die Abnahme im Geschosswohnungsbau	141
	a) Abnahme durch die Eigentümergemeinschaft	144
	b) Auswirkungen der Reform des WEG	148
	c) Abnahme durch einen gemeinsamen Vertreter	150
	d) Bindung von Nachzüglern an die bereits erklärte Abnahme	155
	e) Die Folgen unwirksamer Abnahmeklauseln	156
	f) Das Stufenmodell	159
6.	Fazit: Auswirkungen der Reform des Bauvertragsrechts auf die Abnahme im Rahmen eines Bauträgervertrags	161
F.	Abschlagszahlungen gemäß § 650v BGB	163
I.	<i>Die Makler- und Bauträgerverordnung</i>	163
II.	<i>Abschlagszahlungen in Abhängigkeit vom Baufortschritt (§ 3 Abs. 1 und 2 MaBV)</i>	165
1.	Allgemeine Voraussetzungen für die Entgegennahme von Abschlagszahlungen durch den Bauträger gemäß § 3 Abs. 1 MaBV	166
	a) Rechtswirksamer Vertrag, Vorliegen von Genehmigungen, Bestätigung des Notars, keine vertraglichen Rücktrittsrechte (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 MaBV)	166
	b) Die Auflassungsvormerkung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 MaBV)	168
	c) Die Sicherung der Lastenfreistellung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MaBV	174
	d) Die Erteilung der Baugenehmigung (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 MaBV)	177
2.	Der Zahlungsplan des § 3 Abs. 2 MaBV	178
	a) Allgemeines	178
	b) Erforderlichkeit einer Anpassung der Raten des § 3 Abs. 2 MaBV an die tatsächlichen Wertverhältnisse	179
	c) Das werkvertragliche Vorleistungsverbot	181
	d) Auswirkungen der Reform des Bauvertragsrechts auf das Vorleistungsverbot	183
III.	<i>Die Sicherung der Abschlagszahlungen durch Bürgschaft gemäß § 7 MaBV</i>	185
1.	Anforderungen an die Sicherheitsleistung	186
	a) Sicherheitsleistung durch Bürgschaft	186
	b) Verzicht auf die Einrede der Vorausklage (§ 2 Abs. 2 Satz 3 MaBV)	186

c) Aushändigung der Bürgschaft	188
d) Sicherheitsleistung durch Versicherung?	188
2. Sicherungsumfang der Bürgschaft	189
a) Rechtsprechung des BGH	190
b) Kritik	192
c) Bewertung	193
3. Die Zulässigkeit von Vorauszahlungen gegen Stellung einer Bürgschaft nach § 7 MaBV	195
4. Austausch der Sicherungen gemäß § 7 Abs. 1 Satz 4 MaBV	198
<i>IV. Die Rechtsfolgen gegen die §§ 3 und 7 MaBV verstoßender Abschlagszahlungsvereinbarungen</i>	<i>200</i>
1. Verstoß gegen § 3 Abs. 1 oder 2 MaBV	200
2. Verstoß gegen § 7 Abs. 1 MaBV	205
<i>V. Die Vertragserfüllungssicherheit gemäß § 650m Abs. 2 und 3 BGB</i>	<i>207</i>
<i>VI. Fazit: Auswirkungen der Reform des Bauvertragsrechts auf Abschlagszahlungen bei Bauträgerverträgen</i>	<i>210</i>
G. Abschließende Zusammenfassung	213
<i>I. Anwendungsbereich des Bauträgervertrags gemäß § 650u Abs. 1 Satz 1 BGB</i>	<i>213</i>
<i>II. Vertragsschluss und Beurkundung</i>	<i>214</i>
<i>III. Vorvertragliche Informationspflichten</i>	<i>215</i>
<i>IV. Die vertraglichen Leistungspflichten</i>	<i>215</i>
<i>V. Die Abnahme der Bauleistung</i>	<i>217</i>
<i>VI. Abschlagszahlungen</i>	<i>218</i>
Abkürzungen	219
Literatur	223
Sachregister	271